

Hauglandsheia 2C



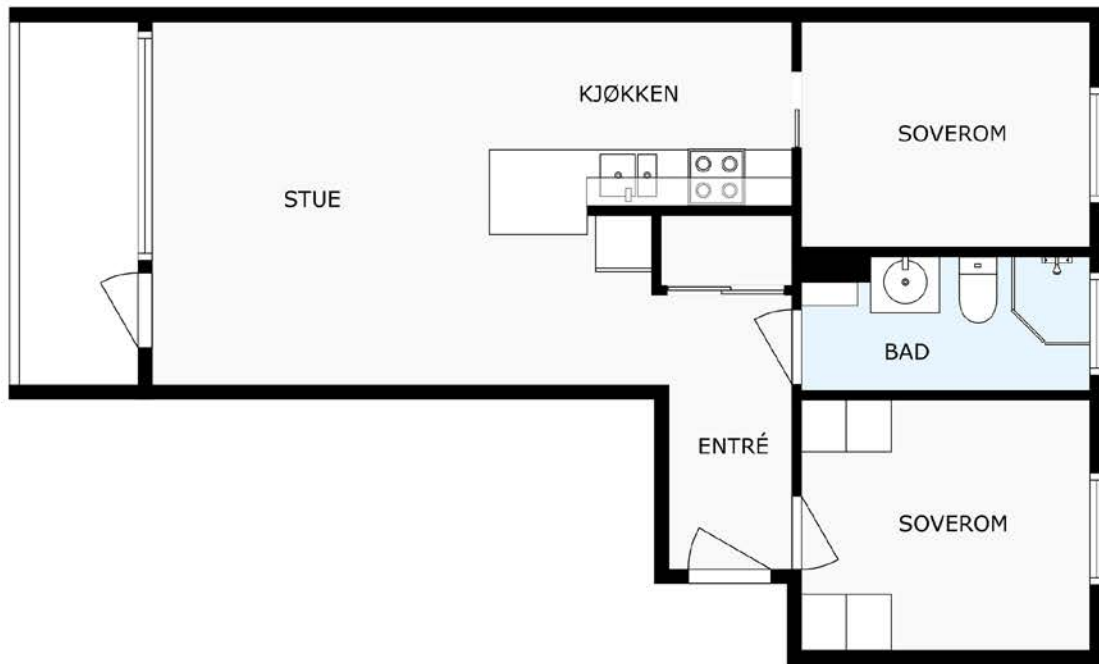
Prisantydning: **kr 1 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Sentrumsnær selveierleilighet - 2 soverom - Vestvendt balkong - Parkering

OMRÅDE

ADRESSE

Hauglandsheia 2C, 4838

ARENDALE

Prisantydning

kr 1 490 000,-

Omkostninger: **kr 10 990,-**

Totalpris: **kr 1 500 990,-**

Formuesverdi: **kr 409 863,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 105,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 334,-**

Fellesutgifter: **kr 4 199,-**



BRA-i: 51 m²

BRA Total: 51 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 4

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 9561.3 m²

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

452 06 360

mia.goggsbo@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

HAUGLANDSHEIA 2C

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 503, bnr. 353, snr. 56, ideell andel 1/1
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 51 m²
BRA totalt: 51 m²
TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

4. etasje

BRA-i: 51 m² Gang , 2 soverom , Bad , Stue , Kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9561.3 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i toppen av blokken med utsyn mot Myrene. Stor, vestvendt terrasse. Sentrumsnær beliggenhet. Gangavstand til skole/barnehage, idretts- og svømmehall, sykehuset, butikk samt gangavstand til Arendal sentrum. Flotte turområder i nærheten. Meget barnevennlig.

Adkomst

Kjør til sykehuset og ta til høyre etter innkjørselen til hovedinngangen. Følg bakken til du kommer til skilt merket Hauglandsheia, og ta så ned bakken til høyre. Leiligheten ligger i oppgang nr 2 C. Velkommen. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Springkleiv barnehage (1-5 år) 0.5 km

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 0.9 km

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 0.9 km

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 0.9 km

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 1.7 km

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 1.9 km

Moltemyr skole (1-10 kl.) 2.9 km

Arendal vgs - Mølleheia 1.7 km

Flere fritidstilbud og treningssentere i nærområdet.

Utdrag fra nabolagsprofilen.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser!

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Type takst

Tilstandsrapport

Standard

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 29.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet fra 1973 i henhold til ferdigattest. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Rekkverk på balkong med lav rekkverkshøyde med hensyn til dagens krav, råteskade. Bad der renovering i sin helhet utfra alder på røranlegg, manglende våtsone på vegg, motfall mot sluk anbefales. Påregnelig bruksslitasje, opphengskader utfra alder, det var lagret mye gjenstander i leiligheten og alle flater er ikke undersøkt. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se forøvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende våtsoner på vegger der dusjing direkte mot overflater ikke vil være mulig. Eldre teknisk anlegg der utbygging innen rimelig tid vil være påregnelig. Manglende fallforhold mot sluk og motfall ble registrert. Eldre teknisk anlegg.

TG2:

Utvendig > Vinduer: Eldre vinduer der nedsatt funksjon med hensyn til tetningslister, isoleringsevne er påregnelig.

Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for

fellesdeler i bygget.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen. Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet elkontroll før bruk.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Moderniseringer og påkostninger

Vann og avløp i hele blokka, samt oppgradering av badene til dagens normal standard vil bli gjennomført i regi av sameiet, dette vil utgjøre en økning i felleskostnadene på ca. kr. 1292,- i mnd.

Parkering

Felles parkeringsplass for sameiet.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisnummer

SPO002039016

ENERGI

Oppvarming

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 5 105

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 6 439,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt og gebyr for vann- og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 1 334

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 409 863

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 639 453

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

51/2860

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr. 3 761,- som bla. inkluderer renovasjon, revisjonshonorar, årskontingent boligbyggelag, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, vedlikehold og TV/Internett (T-We-Telenor) kr. 438,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 199

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 99 250

Andel fellesformue dato

18.10.2024

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Hauglandsheia 2

Organisasjonsnummer

992007117

Om sameiet

Leiligheten tilhører sameiet Hauglandsheia 2. Boligsameiet består av 68 seksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Tomten og alle de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Hund, katt og andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/503/353/56:

Heftelser:

25.09.1968 - Dokumentnr: 4109 - Rettigheter iflg. skjøte. Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:353. Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1973 - Dokumentnr: 5006 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:353. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:

22.08.2007 - Dokumentnr: 666526 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 56. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 51/2860.

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.01.1973. Ferdigattesten gjelder matr.nr. 353, blokk B. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for parkeringsplass, datert 08.11.2011. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

AVVIK TEGNINGER HENTER FRA RAPPORT:

Opprinnelig omsøkt med 1 soverom, ombygd og anlagt soverom på opprinnelig kjøkken del

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler (felles).

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan sykehusområdet/sykehusområdet, endring av reg.best., datert 11.12.1995/11.11.1998. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 490 000

Totalpris

Kr 1 500 990

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

10 990,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 491 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 500 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 3,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 92 745,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Linn Cecilie Angen-Rogn
Eivind Alexander Angen-Rogn

Oppdragsansvarlig

Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
mia.goggsbo@sormegleren.no
Tlf: 452 06 360

Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler
robin.jensen@sormegleren.no
Tlf: 975 12 197

Ansvarlig megler

Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
mia.goggsbo@sormegleren.no
Tlf: 452 06 360

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B
4801 Arendal
Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

08.01.2025



Vestvendt balkong med fritt utsyn over omkringliggende områder



Fin plass til sittegruppe på balkongen



Lys og arealeffektiv selveierleilighet



Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys



God plass til sofagruppe med tilhørende møblement









Hovedsoverom





Soverom nr. 2 - perfekt som barnerom eller gjesterom





Hauglandsheia2C-1007



Mellomgang md skyvedørsgarderobe



Hauglandsheia2C-1006



Fra leiligheten har du kort vei til alle fasiliteter med gang avstand til byen, sykehuset, myrene med servicefasiliteter, bussforbindelser mm.



Parkering like utenfor inngangspartiet



Inngangsparti med dørcalling system



Kort vei til Stoa, Harebakken, E18 mm.



Kort vei til Myrene med flere dagligvarebutikker, treningscenter og service fasiliteter

Nabolagsprofil

Hauglandsheia 2C - Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Oddenveien Linje 111	7 min 0.5 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Svinodden ferjekai Linje 191	22 min 1.5 km
Arendal Tyholmen ferjekai Linje 191	25 min 1.7 km
Arendal stasjon Linje R50	4 min 1.6 km

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	13 min 0.9 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	24 min 1.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	27 min 1.9 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	24 min 1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

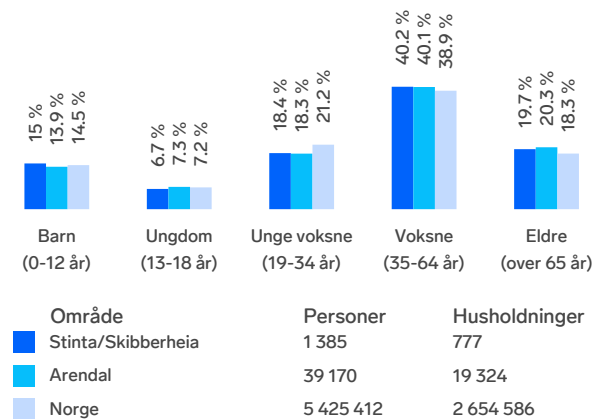
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 0.5 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	13 min 0.9 km
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	14 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Myrene	16 min
Coop Extra Dampen Post i butikk, PostNord	16 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100



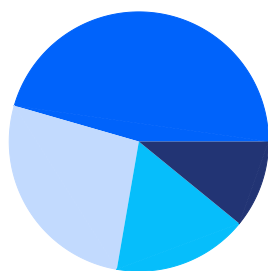
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

Sport

⚽ Strømsbuveien nærmiljøanlegg	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Stinta B-skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
🏊 Arendal Sport og Fitnessenter	14 min	🚶
🏊 Aktiv Trening Arendal	18 min	🚶

Boligmasse



- 46% enebolig
- 17% rekkehus
- 27% blokk
- 11% annet

«Hyggelig og sentralt»

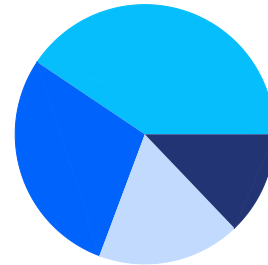
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📺 ALTI Arena	19 min	🚶
🏪 Sykehusapoteket Arendal	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



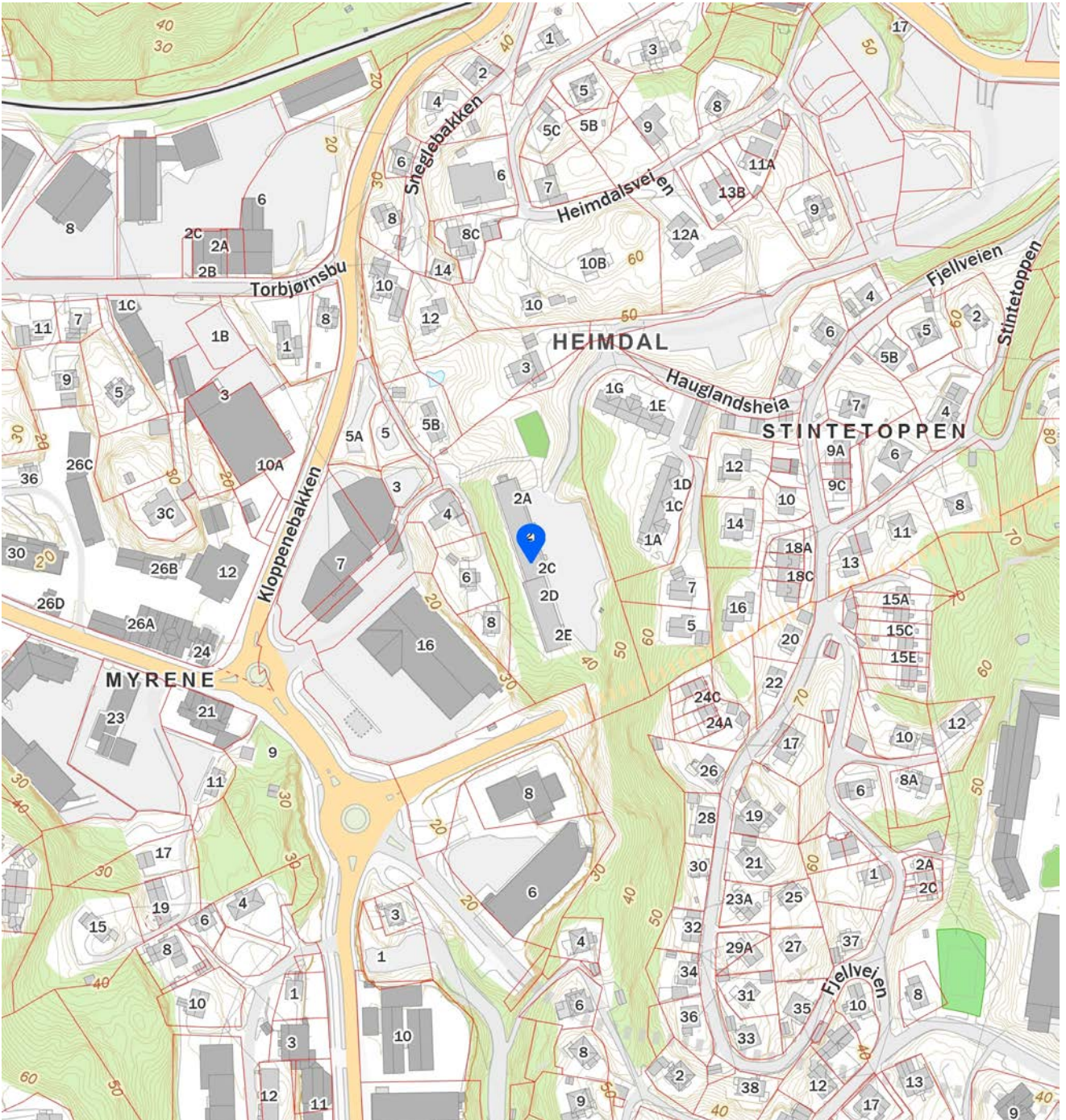
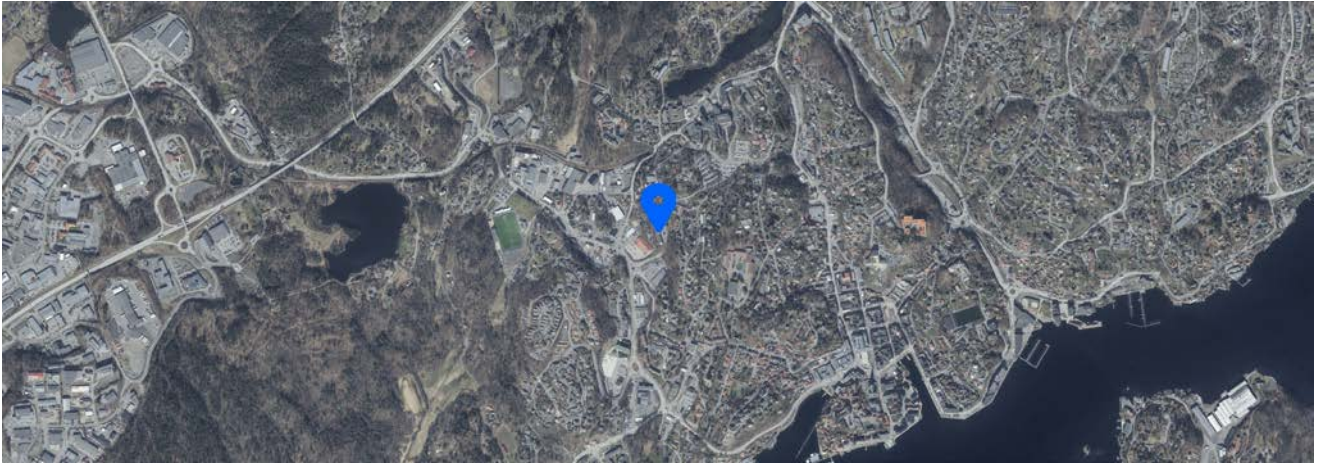
0%

53%

- Stinta/Skipberheia
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%




Tilstandsrapport

 Leilighet

 Hauglandsheia 2 C, 4838 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 503, bnr. 353, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 27.11.2024

Oppdragsnr.: 20249-1682

Referansenummer: DD1721

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1973 i henhold til ferdigattest.

Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten

Rekkverk på balkong med lav rekkverkshøyde med hensyn til dagens krav, råteskade.

Bad der renovering i sin helhet utfra alder på røranlegg, manglende våtsone på vegg, motfall mot sluk anbefales.

Påregnelig bruksslitasje, opphengsskader utfra alder, det var lagret mye gjenstander i leiligheten og alle flater er ikke undersøkt.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

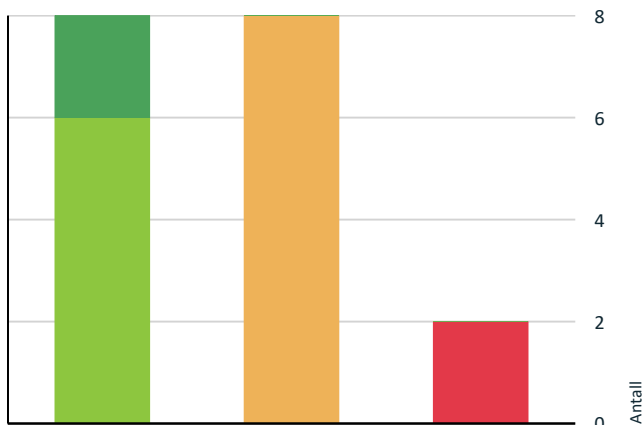
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig omsøkt med 1 soverom, ombygd og anlagt soverom på opprinnelig kjøkken del

Sammendrag av boligens tilstand

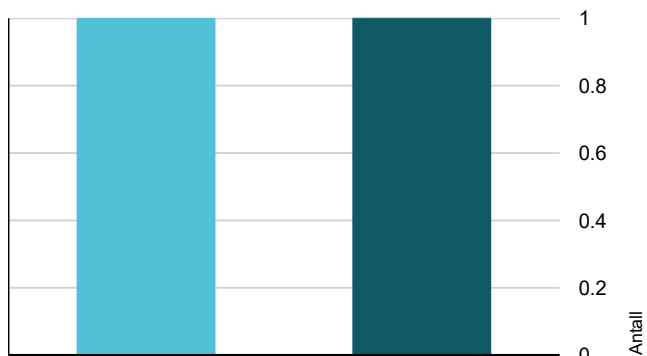
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille imellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)




Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Videre oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.



UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer der nedsatt funksjon med hensyn til tetningslister, isoleringsevne er påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbyttinger eller videre bruk må vurderes individuelt.



1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i betong med tre rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

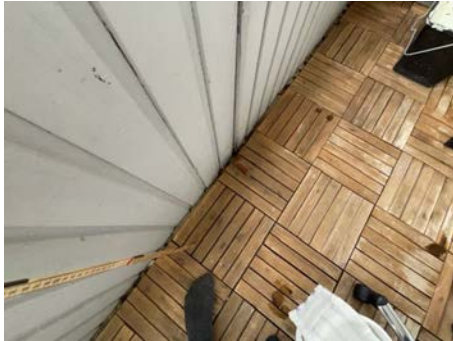
Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er utført visuell befarings av innvendige overflater. Visuell befarings er begrenset pga. bebodd, møblert og lagret mye gjenstander der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og i henhold til skjematurl er ikke radonmålinger relevant.

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkel justering av dør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, malte vegger

Utstyr: vask med innredning, toalett, dusjkabinett.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Manglende våtsoner på vegger der dusjing direkte mot overflater ikke vil være mulig

Eldre teknisk anlegg der utbygging innen rimelig tid vil være påregnelig.

Manglende fallforhold mot sluk og motfall ble registrert

Eldre teknisk anlegg.

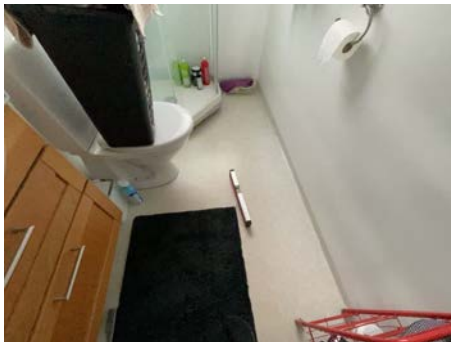
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Renovering innen rimelig utfra dagens krav og bruk er påregnelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull i vegg tilstøtende til bad i forbindelse med vannstoppekran.
Måling av RF viser ikke høyere fuktverdier.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern (soil). Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.

Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luften spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.



TO 1 Varmtvannstank

Det er ikke egen varmtvannstank til leiligheten. Felles varmtvann for sameiet. Ukjent tilstand og henviser til styret/sameiet om tilstand, utgifter på felles anlegg. Utfra fungerende i leiligheten settes tilstandsgrad 1

TO 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer i felles gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Manglende dokumentasjon og eldre anlegg.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

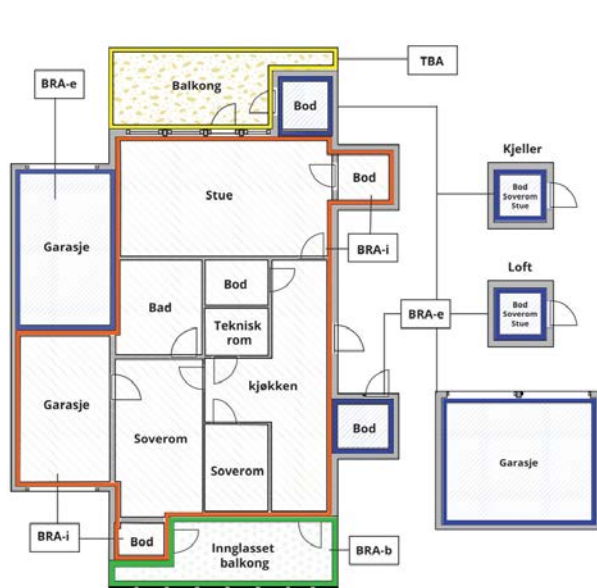
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	51			51	5
SUM	51				5
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang , 2 soverom , Bad , Stue , Kjøkken		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig omsøkt med 1 soverom, ombygd og anlagt soverom på opprinnelig kjøkken del

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	503	353		56	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hauglandsheia 2 C

Hjemmelshaver

Angen-Rogn Eivind Alexander, Angen-Rogn Linn
Cecilie

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 360 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DD1721>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Hauglandsheia 2C, 4838 ARENDAL

05 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hauglandsheia 2C

Postadresse

Hauglandsheia 2C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Aksepterer ble underskrevet 10.06.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 3488925

Informasjon om selger

Hovedselger

Angen-Rogn, Eivind Alexander

Medselger

Angen-Rogn, Linn Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er gjort oppgraderinger på leilighetens overflater. Veggene ble helsparklet og nytt laminatgulv ble lagt i 2022. Vegger, dører og lister ble da også malet.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94174567

Egenerklærings skjema

Name

Rogn, Eivind A Gundersen

Date

2024-12-05


Name

Angen, Linn Cecilie

Date

2024-12-05

Identification

 Rogn, Eivind A Gundersen

Identification

 Angen, Linn Cecilie



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rogn, Eivind A Gundersen
Angen, Linn Cecilie

05/12-2024
12:27:07
05/12-2024
12:30:28

BANKID
BANKID

VEDTEKTER FOR SAMEIET HAUGLANDSHEIA 2

Vedtatt under konstitusjon av seksjonering av sameiet Hauglandsheia 2. Mai 2007. Sist endret på årsmøtet 30.03.2022

Disse vedtekter er ment å utfylle lov av 23.05.97 nr. 31 om eierseksjoner.

Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende, er det loven som gjelder.

§ 1.

Eiendommen Hauglandsheia 2, gnr 503, bnr. 353 er et boligsameie mellom eierne av seksjon 1 til 68. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal.

Tomten og alle de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal. Leilighetene i sameiet skal brukes til bolig.

§ 2.

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

§ 3. Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller skader, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning.

§ 4. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende arealer - med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de gjeldende husordensregler. Sameiet har ikke forkjøps- eller løsningsretter. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager, anses søknaden som godkjent.

Sameiet forbeholder seg legal panterett i den enkelte seksjon til dekning av de forpliktelser som følger av disse vedtekter og forpliktelser som utspringer av Sameiet i henhold til lov om eierseksjoner.

Sameiermøtet kan gi enkelte sameierne eksklusiv rett til bruk av mindre deler av fellesområdet (boder o.l.).

§ 5. Fellesutgifter

Fellesutgiftene som vedtas av sameiermøtet og som bl.a. omfatter offentlige avgifter som vannavgift, feieravgift, renholds avgift samt forsikringspremie, elektrisk strøm, utgifter i forbindelse med bruken av felles fyringsanlegg, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmestertjeneste samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameierbrøken eller slik sameiermøtet bestemmer.

Ved fastsettelse av fellesutgiftene skal det tilstrebes at Sameiet er gjeldfritt og at det er

opparbeidet et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av de enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier (e). Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, skal sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier. De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne i forhold til sameierbrøken med et fast beløp som betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Årsmøtet fastsetter beløpet på grunnlag av driftsbudsjettet.

§ 6. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra boligseksjonen har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 7. Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. februar. For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 9. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Hver sameier kan kun stille med en fullmakt.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. velge en sameier til å signere protokollen.
2. behandle styrets årsberetning
3. behandle og godkjenne årsregnskapet
4. foreta valg av:
 - a) styret
 - b) revisor
5. behandle budsjett med vedlikeholdsprogram
6. behandle andre saker nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmene.

Det kreves minst 2/3 av de angitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, 2. punktum i eierseksjonsloven.

G. Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

H. Fastsettelse og endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt og for to år ad gangen.

Styret skal bestå av minst 3 medlemmer inklusiv styrets leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Gjenvalg **kan** skje.

§ 12. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 13. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14. Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett medlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.

Ekstra innrednings arbeide og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring, må sameieren selv dekke med forsikring.

Ved skade i den enkelte seksjon har sameieren risikoen og ansvaret for utbedring av skaden. Sameieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som av Sameiet er dekket i godkjent selskap. Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av Sameiet som fellesutgifter.

§ 15. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet

§ 16. Vedlikehold

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser

§ 17. Ettersyn m.v.

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

§ 18. Ugildhet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§19. Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende

Sameier må ikke uten skriftlig samtykke av styret ombygge leiligheten, rive vegger, skifte vann-/avløpsrør i vegg og gulv, endre vindustype e.l. Skjer dette kan styret, uten begrunnelse, kreve at arbeidet reverseres for sameiers regning. Han må heller ikke uten slikt samtykke sette opp televisjon,

parabol- eller radioantenne på eiendommen. Alle bygningsmessige endringer i seksjonen skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Sameier plikter straks å melde fra om enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelser. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

Eventuelle egenandeler på forsikringskader, som oppstår på grunn av at seksjonseier ikke har holdt sin plikt til å vedlikeholde bruksenheten etter eierseksjonslovens §32, faktureres seksjonseier.

§ 20. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 21. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler med Arendal som verneting.

§ 22. Generelt

For øvrig gjelder lov av 16.06.2017 nr. 31 om eierseksjoner.

ORDENSREGLER FOR HAUGLANDSHEIA 2

§1

Hver enkelt andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i trappeoppgang og fellesareal må unngås.

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl 22.00 på hverdager og etter kl 23.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien. (Det skal være ro etter kl 24.0).

§3

Bruk av drill, slipemaskin, hammer og annet verktøy som sjenerer naboene skal holdes mellom kl. 07.00 - 19.00 på hverdager. Og mellom 09.00 - 17.00 på lørdager.

§4

Parkering er ikke tillatt ved og langs innkjøringen. Parkering skjer på oppmerkede plasser. Biler uten skilt vil bli tauet bort etter 7 dager, om ikke annet er avtalt med styret. Biler som er tydelig feilparkert etter veitrafikkloven §37 vil etter advarsel bli tauet bort på eiers regning.

§5

Banking og risting av tepper, matter, klær osv. må ikke gjøres på verandaen av hensyn til naboene. Om vinteren må snø fjernes fra verandaene.

§6

Avfall sorteres og legges og kastes i riktig innkast til søppelsystemet. Avfall som er for stort å gå ned i innkastene, må fraktes til avfallsanlegg eller annet egnet sted på egenhånd. Alle har et ansvar for å holde orden i søppelsorteringen og sørge for at det ikke flyter over av søppel. Juletrær og lignende må ikke kastes på eiendommen.

§7

Sykler, sparkstøtting og barnevogner må ikke settes foran trapper og hovedinngang slik at de hindrer alminnelig ferdsel.

§8

Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannrør/kloakkrør fryser. Sluk/avløpsrør på bad må rengjøres slik at de ikke går tette.

§9

Hund, katt og andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

§10

Klær og klesvask skal tørkes inne eller på egen veranda.

§11

Andelseier har ikke lov til å montere egne parabolantenner.

§12

Mating av dyr er ikke tillatt fra veranda eller på sameiets område. Dette gjelder spesielt fuglemat fra verandaene da dette tiltrekker rotter/skadedyr i stor kvanta.

Budsjett

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 424 264	2 707 654	2 707 584	2 707 584
Innbetalte rentekostnader	90 324	0	0	0
Innbetalte IN avdrag	193 116	0	0	0
Andre driftsinntekter	481 176	472 031	479 192	504 232
Sum inntekter	3 188 880	3 179 685	3 186 776	3 211 816
Driftskostnader				
Ljnnskostnader	73 024	72 460	78 850	124 141
Revisjonshonorar	11 500	11 300	12 500	12 500
i rskontigent boligbyggelag	12 900	12 900	12 900	12 900
Avskrivninger	70 745	141 490	141 490	141 490
Forretningsfjrererhonorar bbl	88 734	86 571	88 736	94 504
Kommunale avgifter	442 958	435 957	465 000	475 000
Kabel-tv	453 257	433 148	456 192	479 232
Forsikring	122 902	98 367	123 000	197 000
Vedlikehold	207 010	203 594	994 000	1 434 000
Elektrisk energi	229 232	225 256	237 500	250 000
Andre driftskostnader	125 948	150 751	177 608	91 049
Sum driftskostnader	1 838 210	1 871 794	2 787 776	3 311 816
Driftsresultat	1 350 669	1 307 891	399 000	-100 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	52 645	3 521	1 000	100 000
Renter og avdrag p ³ l ³ n	8 219	22 718	400 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	44 426	-19 197	-399 000	100 000
i rsresultat	1 395 096	1 288 693	0	0
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	1 288 693	0	0
Sum disponert	0	1 288 693	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Lena Johansen
Styreleder

Steffen Skuterud
Styremedlem

Mariana Dimitrova
Styremedlem

Asbjørn Rjød
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hauglandsheia 2 mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Linda Finsrud.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Lena Johansen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

10 seksjonseiere møtte og 25 fullmakter ble levert - totalt 35 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til av annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Budsjett for år 2024 vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styret honoreres med kr: 64.000 til fordeling internt.
I perioder med mye ekstraarbeid grunnet prosjekter vil styret kunne få lønn med inntil kr 32000,- i tillegg til vedtatt styrehonorar.

Kr 64 000,- fordeles internt i styret.

Kr 10 000,- utbetales som gavekort.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Lena Johansen, enstemmig valgt.

6.2 Valg av to styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Mariana Dimitrova, enstemmig valgt
Som styremedlem for to år velges: Asbjørn Røed, enstemmig valgt.

6.3 Valg av et varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for et år velges: Bjørn Johannessen, enstemmig valgt.

Etter at ordinært årsmøte var avsluttet, ble det orientert om rørprosjekt av prosjektleder Steinar Kile.

Protokoll for Sameiet Hauglandsheia 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Finsrud (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Linda Finsrud (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Lena Johansen (sign.)	24.04.2024

Ref.nr. 1001

Jnr. 105/07

P E 5 / 1

 Returneres til:
 DnB NOR Eiendom
 Postboks 165
 4662 Kristiansand

Fødselsnr./Org.nr.

Ref.nr.


940493021

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0906	Arendal	503	353		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
983975240	Sørlandet Sykehus HF	1/1
 Doknr: 666526 Tinglyst: 22.08.2007 STATENS KARTVERK		

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	43		13	B	73		25	B	51		37	B	73	
2	B	43		14	B	73		26	B	21		38	B	73	
3	B	43		15	B	43		27	B	21		39	B	73	
4	B	43		16	B	43		28	B	51		40	B	73	
5	B	43		17	B	43		29	B	51		41	B	51	
6	B	43		18	B	43		30	B	21		42	B	21	
7	B	43		19	B	43		31	B	21		43	B	21	
8	B	43		20	B	43		32	B	51		44	B	51	
9	B	43		21	B	73		33	B	51		45	B	51	
10	B	43		22	B	73		34	B	21		46	B	21	
11	B	73		23	B	73		35	B	21		47	B	21	
12	B	73		24	B	73		36	B	51		48	B	51	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

FORTS.

Sum tellere: -

= nevner:

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Fellesarealer fordeles i henhold til generalforsamlingsvedtak.

SignForm 04/2005

Dato	Partenes underskrift
24/4-07	

Returneres til:
 DnB NOR Eiendom
 Postboks 165
 4662 Kristiansand

Fødselsnr./Org.nr.:

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:
 Oppdeling i eierseksjoner

 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0906	Arendal	503	353		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ¹⁾
983975240	Sørlandet Sykehus HF	1/1

3. Begjæring																
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
61	B	51		13				25				37				49
62	B	21		14				26				38				50
63	B	21		15				27				39				51
64	B	51		16				28				40				52
5				17				29				41				53
6				18				30				42				54
7				19				31				43				55
8				20				32				44				56
9				21				33				45				57
10				22				34				46				58
11				23				35				47				59
12				24				36				48				60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2860	= nevner: 2860
--------------------------	-----------------------


4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

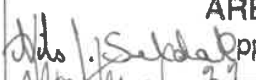
Fellesarealer fordeles i henhold til generalforsamlingsvedtak.

SignForm 04/2005

Dato	Partenes underskrift
26/4-07	

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kr. sand 26/4-07		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift




9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
503	353			Arendal kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Arendal 6/6-2007		ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten 		

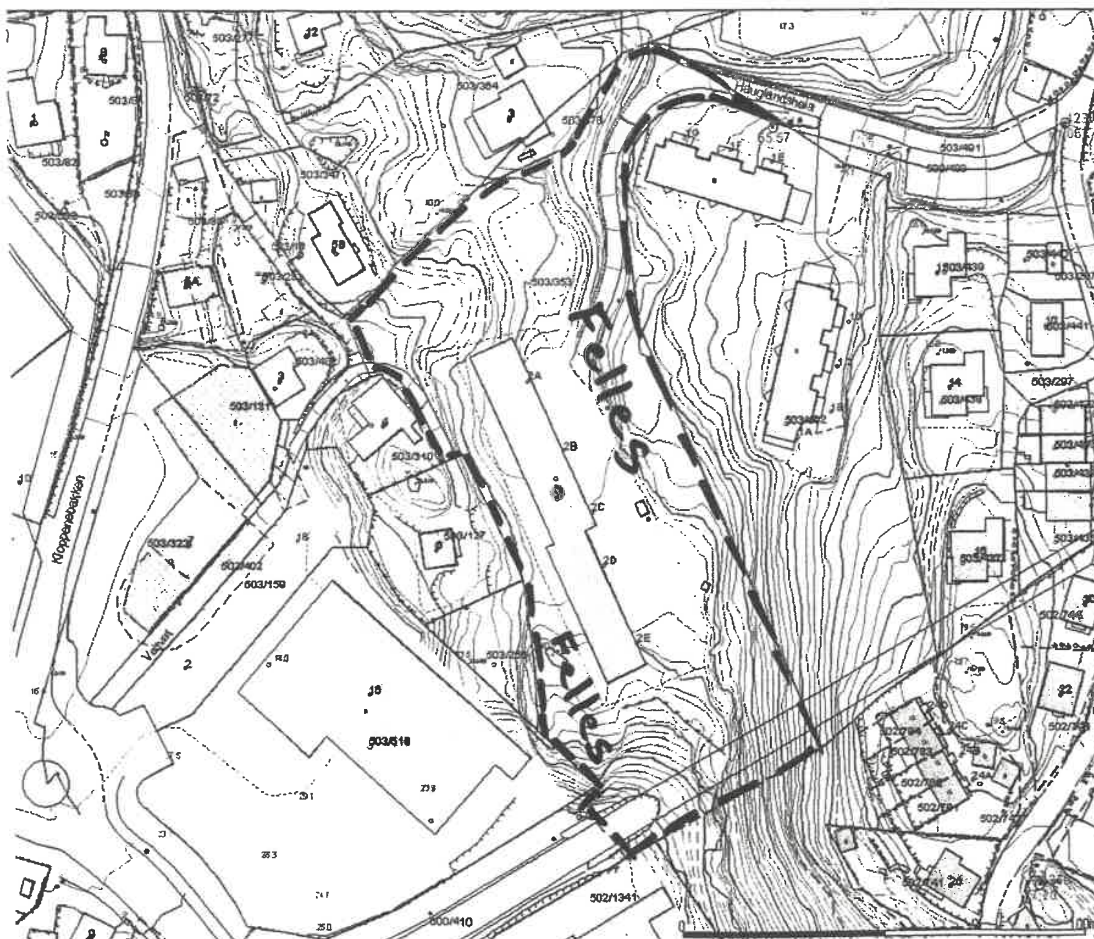
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
26/4-07	

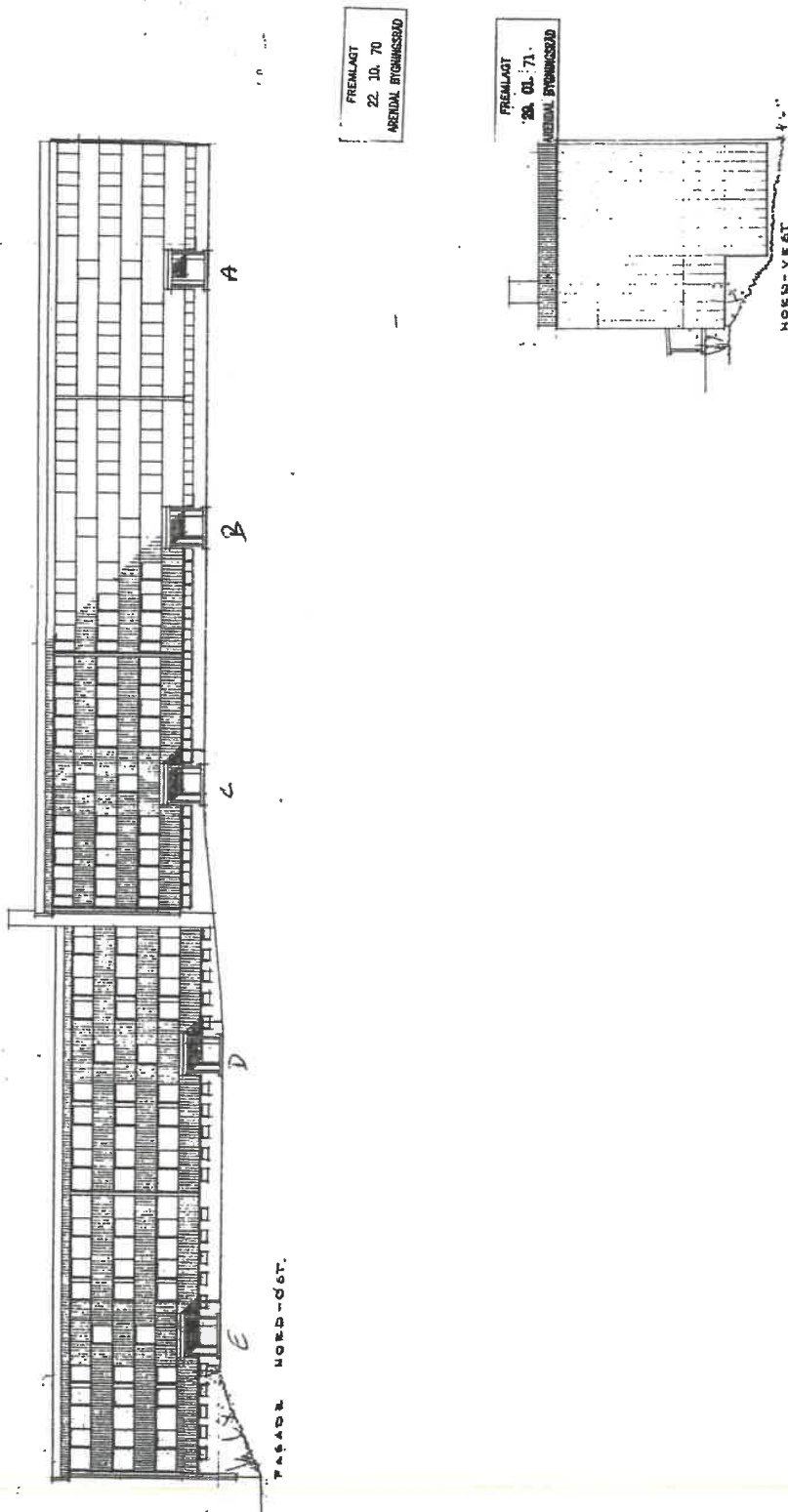
**ARENDALE KOMMUNE**
Megleropplysninger

Gnr.: 503	Bnr.: 353	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Hauglandsheia 2	Dato: 11.09.06		
Areal: 8844 kvm			

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring:	
	 Sikre eiendomsgrenser  Usikre eiendomsgrenser	

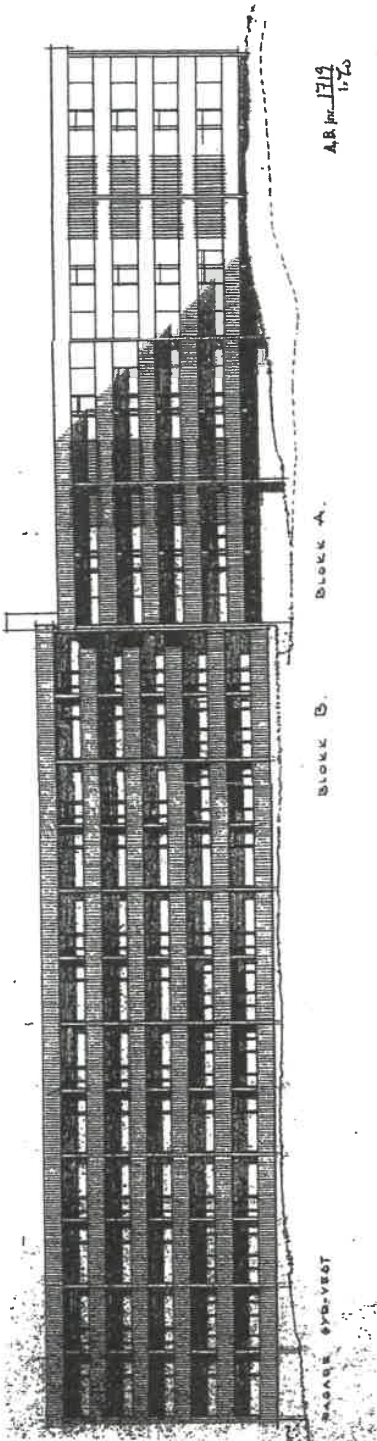


Kartet er ikke målestokkholdig



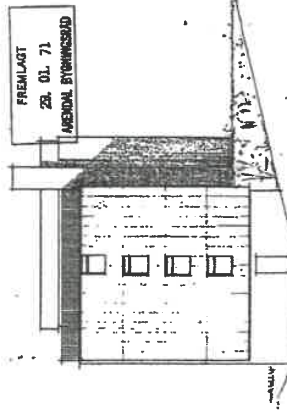
SAK NR. / TEKN. NR.	ARENDAL BOLIGBYGGELAG	NETTET:
546 / 018.	ARENDAL BOESTTELAC	
	WASADEE	
	MALE / 500	DATE: 10. 10. 70
	ARKITERENS MINA I DUB - FIANS - THORSTENSEN	

Side 1 / 28



A.R. nr. 1719
17.10

FREMLAGT
22. 10. 70
ARENDAL BYGNINGSRÅD



FREMLAGT
28. 01. 71
ARENDAL BYGNINGSRÅD

FASADE ØVB. ØST

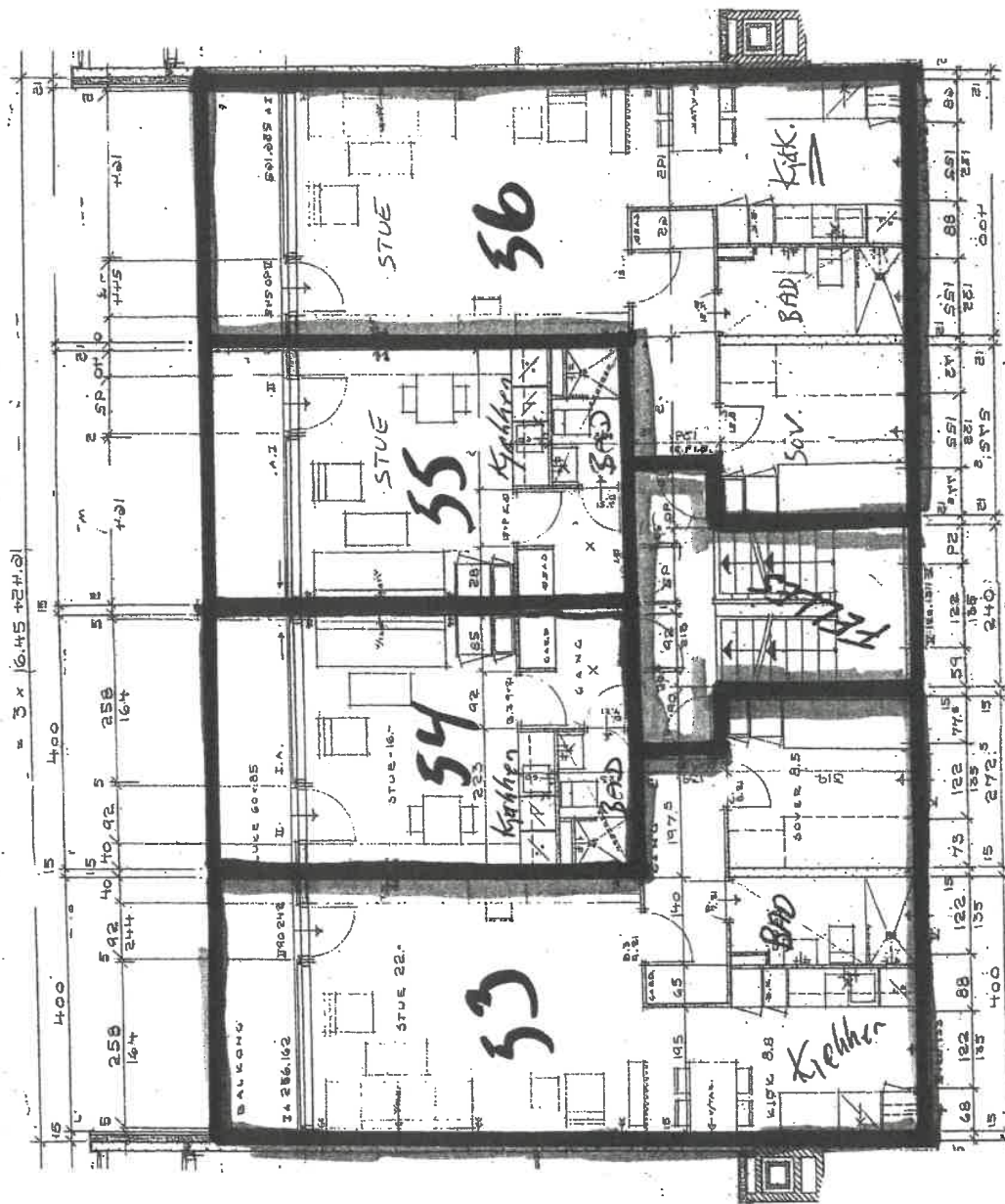
SAK NR. / TEKN. NR.	ARENDAL BOLIGBYGGELAG	NETTNR.
546 / 017	HEIMDAL BOESTTELAC	
	FASADE	
	INNÅL 1/800	DATE: 10.8.70
ARKITEKTEN: MNAL DUUS · FIANE · THORSTENSEN		

8.

FORSLAG TIL SEKSJONSNUMRE

BLOKK A		BLOKK B		BLOKK C		BLOKK D		BLOKK E	
37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TILFLUKTSROM									

opp.



Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hauglandsheia 2.

Tidspunkt: Torsdag 12.12.2024 kl. 17:00.

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malm Bryggen- Vestregate 2, 4836 Arendal.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av sakliste

2. Gjennomføring av vann-, avløp og baderomsprosjekt

Steinar Kile (WSP):

- Generell omtale av prosjektet, bakgrunn.
- Når planlegges dette å skje?
- Hvordan og hva skal gjøres?
- Hvilke tilvalgsmuligheter finnes og hva koster dette?

ABBL:

- Hva betyr dette økonomisk for sameiet? Nedbetalingsprofil 10 år.
- Betydning av fellesgjeld på seksjonseiers andel.

Hvilke større tiltak kommer i løpet av noen år.

- Terrasser (estimat: 15-20 mill)
- Tak og fasader (estimat: 10-20 mill)
- Asbestsanering i boder og endevegger (foreløpig ukjent kostnad)

Forslag til vedtak: Prosjektet "vann, avløp og baderom" gjennomføres. Det velges enkel standardpakke på bad. I tråd med eierseksjonsloven plikter et sameie å holde fellesareal og felles installasjoner ved like. Prosjektet anses helt nødvendig å gjennomføre da teknisk levealder er oversteget. Det har forekommet lekkasjer i anlegget og tilstanden er svært dårlig.

Den enkelte seksjonseier skal selv kunne oppgradere med egne tilvalg som i sin helhet må forhåndsbetales.

Lånet skal nedbetales over 10 år. Forutsatt 7% rente og at prosjektet forløper slik det er planlagt vil husleieøkning bli:

- For 21m² : 907 kr/mnd
- For 43m²: 1189 kr/mnd
- For 51m²: 1292 kr/mnd
- For 73m²: 1575 kr/mnd

Hilsen styret i
Sameiet Hauglandsheia 2

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte.
Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til Sameiet Hauglandsheia 2 torsdag 12.12.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Leveres til møteleder

SAMEIET HAUGLANDSHEIA 2

UTSKIFTING AV VANN OG AVLØPSRØR I HELE BLOKKA, SAMT OPPGRADERING AV
BADENE TIL DAGENS NORMAL STANDARD.

KRAV OG NIVÅ SOM SKAL GJELDE FOR PROSJEKTET

- Norsk Standard
- Våtromsnormen
- Teknisk forskrifter
- Alle badene får Normal standard
- Plan og bygningsloven

GRUNNPAKKEN BESTÅR AV SIDE I

- Alt VVS utstyr på badene fjernes. (delvis fjernes elektronisk utstyr) De som ikke velger varmekabler beholder dagens varmekilde.
- Alle avløpsrør skiftes
- Alle vannrør skiftes
- Nytt vannskap i badene
- Bunnledningen skal utbedres (Relines, man legger nytt strømppe innvendig i eksisterende avløpsrør, avsluttes i kum på utsiden av blokken).
- Det etableres nytt LED armatur i taket og over speil på bad med el-stikk.
- Gulvene sparkles opp med fall til sluk og det legges vinylbelegg oppå med 10cm oppkant på veggene.
- Det blir nye sluker i badene
- Veggene får våtromsbehandling, vinylbelegg på vegg og gulv.

GRUNNPAKKEN BESTÅR AV SIDE 2

- Nye dusjvegger i glass
- Nye dusjarmaturer på vegg
- Nye gulvmontert toaletter.
- Nye servanter med blande batteri
- Nytt speil over servant
- Nye dører inkl belistning inn til badene.
- Sluker i vaskerom skiftes med nye og gulvet rundt sluken utbedres.
- 18 stk nye vinduer i 18 leiligheter, dette må gjøres for å få en god våtromsløsning (ihht våtromsnormen).
- Nye avtrekks ventil i sjaktvegg

MULIGHET FOR TILLEGGSVALG UTOVER GRUNNPAKKEN

- Entreprenøren tar direkte kontakt med hver enkelt beboer som ønsker tilleggvalg og prises av dem og vil ha all videre kontakt blir mellom beboer og entreprenør.
- Tilleggvalg muligheter er: (må betales av beboer direkte til entreprenøren, ikke lån)
 - * Fliser på bad gulv og vegg
 - * Varmekabler på bad
 - * Fossefall dusjarmatur
 - * Nytt speilskap på bad
 - * Annen type armatur/garnityr enn grunnpakken,
 - * De som har vaskerom ved siden av badet kan evt. Innlemme vaskerom i bad for å få større bad.
 - * Maling av eksisterende himling i bad og vaskerom

BUDSJETT FOR GRUNNPAKKEN

- Det er laget et budsjett for grunnpakken på kr. 20.700.000,- inkl mva. budsjettet har en usikkerhet på +/-10%.
- Viser ABBL sin presentasjon angående økt leie og lånedetaljer.

GJENNOMFØRING AV ARBEIDENE

- Det etableres et show Room i kjelleren på den ene blokken. Her blir det satt opp alternativer på alle tilvalg muligheter. Det er ikke beregnet et utstyr i show Room kobles til og kan funksjonstests. Det er kun for å vise alternativene til utstyr og overflater. Tilvalgs møter og den enkelte beboers informasjon om fremdrift tas fortløpende på tilvalgs møter. Det startes raskt med tilvalgs møter med de første 8 leiligheter så snart show Room er montert. Etter dette vil møtene holdes fortløpende etter rekkefølge på oppgang. Det utarbeides da egen tilvalgsliste og avtaletekst som beboer og prosjektleder godkjenner/attesterer og undertegner. Dette vil igjen danne grunnlaget for bestilling av utstyr og endringer etter dette vil kunne medføre ekstrakostnader.
- Midlertidig bad og toaletter: Vi har lagt til grunn 2 toalett/dusjbrakker som ruleres ved arbeid i hver oppgang. Disse blir plassert så hensiktsmessig og så nære oppgangene som mulig.

GJENNOMFØRING AV ARBEIDENE

- Byggetiden beregnes til 7-8 uker pr oppgang der 8 – 10 bad renoveres samtidig, det vil da påbegynnes rivning i neste oppgang mens 1 oppgang ferdigstilles og så videre. Det er tenkt at behovet for bruk av fellestolett, bad også blir mer proporsjonalt med tilgjengelig fasiliteter i sanitærbrakkene på utsiden. Det er vår hensikt at arbeiderne blir drillet på detaljer og arbeidsoppgaver. Det er vår hensikt av hensyn til beboerne å ha så kort byggetid som mulig.
- Normal arbeidstid på byggeplassen vil være 07.00 til 18.00. Hvis alt går etter planen vil hver leilighet være uten komplett bad og kjøkken i rundt 4-5 uker fra oppstart i den aktuelle oppgangen.
- Hvis alt går etter planen vil effektiv byggetid være beregnet til 40 uker og ca 9 mnd totalt når det tas hensyn til ferieavvikling.
- Eventuell forlengelse av byggetiden vil bli varslet.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hauglandsheia 2C, 4838 ARENDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MIA CATHERINA GOGGSBO | Eiendomsmegler | **452 06 360**

mia.goggsbo@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00